

PROIECT

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA HLIPICENI, JUDEȚUL BOTOȘANI

- Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM -

Contract nr.

Faza de proiectare: **P.U.G.**

Beneficiar: **COMUNA HLIPICENI**

- NOIEMBRIE 2014 -



COLECTIV DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. DORICAL DESIGN S.R.L.

MANAGER DE PROIECT

ARH. ALEXANDRU MUSTIAȚĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.

ȘEF PROIECT:

ARH. MIHAI TULBURE

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

S.C. EMPIRE PROJECT S.R.L.

ING. VASILE FILIP

REAMBULARE:

P.F.A. BUTNARIU IOAN

ING. IOAN BUTNARIU

GEOTEHNIE:

S.C. TROCON S.R.L.

ING. CĂTĂLIN TROFINOV

ANALIZA ZONELOR DE RISC:

S.C. DRINCON S.R.L.

ING. CONSTANTIN ZAHARIA

PROIECTAT:

ARH. ALEXANDRU MUSTIAȚĂ

ARH. IOANA CONSTANTINIU

TEHNOREDACTARE:

ARH. IOANA CONSTANTINIU

BORDEROU

	pag
LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI	1
BORDEROU	2
CUPRINS	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
2. Baza legală a elaborării	6
3. Domeniul de aplicare	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	12
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	15
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	16
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	17
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	18
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	19
11. Zone și subzone funcționale	19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	22
L - Zona de Locuințe	22
IS - Zona pentru Instituții Publice Și Servicii	26
• Isa – administrative și servicii;	27
• ISi – învățământ și educație;	28
• ISs – sanitare;	29
• ISc – cultură;	29
• ISct – culte;	30

• Isco	– comerciale, prestări servicii;	31
• ISst	– unitati de sport si agrement;	32
• ISt	– turism;	33
ID/A	- Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole	36
Ppp	- Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție, Sport și Agrement	37
GC	- Zona Pentru Gospodărie Comunală	39
TE	- Zona Pentru Echipare Edilitară	40
C	- Zona Pentru Căi de Comunicație	41

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	43
TA -TERENURI AGRICOLE	43
TF - TERENURI FORESTIERE	43
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	44
TF - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII	44
NR - TERENURI NEPRODUCTIVE	46
TS - TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA	46

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	49
---	----

LOCALITATEA HLIPICENI	49
------------------------------	----

UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	49
---	----

UTR 2, UTR 8, UTR 9, UTR 10:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI	57
---	----

UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 7, UTR 11:

ZONA UNITAȚI AGRO – ZOOTEHNICE	64
--------------------------------	----

UTR 6: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir	69
---	----

LOCALITATEA VICTORIA	71
-----------------------------	----

UTR 1: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	71
--------------------------------	----

UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	78
--	----

UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir	85
---	----

LOCALITATEA DRAGALINA	87
------------------------------	----

UTR 1, UTR 13: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	87
--	----

UTR 2, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 12, UTR 17: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI	94
UTR 3, UTR 11, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 18: ZONA UNITATI AGRO – ZOOTEHNICA	100
UTR 5: ZONĂ UNITATI SPORTIVE SI DE AGREMENT	106
UTR 4: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir	107
PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI	132
LEGENDA	133
VII. ANEXE	134
ANEXA NR. 1	134
ANEXA NR. 2	136
ANEXA NR. 3	139



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism;
2. Baza legală a elaborării;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul com. Hlipiceni, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General com. Hlipiceni.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Reactualizării Planului Urbanistic General al com. Hlipiceni stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002 și Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată și republicată.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al com. Hlipiceni se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la indemăna Consiliului Local Hlipiceni și are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în 1991 anexa 1, Județul Botoșani, privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Intravilanul se referă la com. Hlipiceni și localitățile: Hlipiceni, Victoria, Dragalina și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ com. Hlipiceni.

Intravilanul aprobat conform planșei de Reglementari a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, după obținerea Acordului Unic al Consiliului Județean Botoșani, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în 2006.

Suprafața teritoriului administrativ al com. Hlipiceni este de **6935 ha**.

Suprafața intravilanului localității componente ale comunei și trupurilor la data PUG-ului existent era de **536.15 ha**. Suprafața intravilanului propus prin Reactualizare PUG este de **537.14ha**. (suprafața introdusă în intravilan = **0.99 ha**)

Zonificarea funcțională a com. Hlipiceni s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în **Unități Teritoriale de Referință** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul localității componente ale com. Hlipiceni care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **9 Unități Teritoriale de Referință UTR** :

4 UTR Hlipiceni, 3 UTR Victoria, 2 UTR Dragalina și trupuri care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare RGU). Din suprafața totală de **6935 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al com. Hlipiceni, terenurile agricole ocupă **6184 ha**, adică 89.00 %.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al com. Hlipiceni, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafețele împădurite din com. Hlipiceni s-au delimitat conform planșei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din RGU. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 2.29% adică 159.00ha.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999 .

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Resursele de apă ale com. Hlipiceni sunt puse în evidență în cadrul planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafața ocupată de ape și iazuri raportată la totalul suprafeței administrative este de 131.00 ha, adică 1.88%. Rețeaua hidrografică este formată din râurile Sitna și Jijia, cu afluenții lor: Răchiți, ochiul Alb, Caruz, ale căror debite variază în funcție de cantitatea de precipitații, fără a exista însă pericolul de inundații.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G.

101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

captări de izvoare min. 50m;

stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;

rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

aducțiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu alunecări de teren s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din R.G.U. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin **de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.**

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta **o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m** (pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din RGU (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuințe și instituții publice vor fi comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate mai jos:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, **distanțele se majorează cu 50%, dăra a fi mai mici de 15,00 m.**

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de securitate la incendii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Orientarea față de Platformele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice (conf.Ord. nr.7/29 ian.2010) în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile județene și de **minimum 20 m pentru drumurile comunale și de 15,0 - 16,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).**

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- **1.50m de la marginea exterioară a șanțurilor**, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- **2.00m la piciorul taluzului**, prin drumurile in rambleu ;
- **3.00m de la marginea de sus a taluzului**, pentru drumurile in debleu.

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 și Codul civil, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- **7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;**
- **7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină; construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.**

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.**

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, **distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0m.**

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, **distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;**

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu:

- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situații de urgență.

– accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o **lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50 m.** Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 22m până în ax, în cazul drumurilor naționale, 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor minim va fi de minim 24m; în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 20m** (conform Ord. 43/1997, modificată cu Ord. 7/2010).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, **construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță**, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 și Codul civil, art. 616-619.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. precizările din GHID și Codul civil, art. 619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime - poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr.5 – R.G.U.

Spații verzi. Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U.

Împrejuriri. Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și se va da o deosebită importanță împrejuririlor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La realizarea de rețele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor art.13 și art.28 din R.G.U.

În cazul com. Hlipiceni care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață – standard de referință 3479.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, marcate pe planșele aferente PUG-ului (se vor menționa și marca locurile pe planșa anexată PUG-ului). Căile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea. În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art.30 din RGU și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150mp. pentru clădiri înșiruite sau 200mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific com. Hlipiceni).

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul com. Hlipiceni se recomandă construcții cu max. 4 niveluri, P+3+M - cu înălțime de cca. 15m la cornișă.

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr.5 – R.G.U.

Spații verzi. Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U.

Împrejurimi. Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt

de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a com. Hlipiceni s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a RGU.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014. Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul com. Hlipiceni, vor fi:

- **cimitire** **50m**
- **captări de izvoare min. 50m;**
- **stații de pompare: 10m de la zidurile exterioare a clădirilor;**
- **instalații de tratare:20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;**
- **rezervoare îngropate:20m de la zidurile exterioare a clădirilor;**
- **aducțiuni : 10m de la generatoarele exterioare a acestora;**
- **alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.**
- **diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. și spre zona incintelor 4m.**
- **fermă de animale: 200m;**
- **stații de epurare: 100 m;**
- **surse de apă de suprafață 100m. în amonte și 25 m. în aval.**

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comunei Hlipiceni pe teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L** - Zona pentru locuințe
- IS** - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- A** - Zona pentru unități agricole
- ID** - Zona pentru unități industriale, depozitare
- P** - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- GC** - Zona gospodarie comunală și cimitire
- S** - Zona speciala
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- C** - Zona pentru căi de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L.m - Zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime

L.m.e. - existent

L.m.p. - propus

T.e. - Zonă construcții tehnico-edilitare

C - Zonă centrală

CI - Zonă de protecție severă a monumente lor istorice

I.S. - Zonă instituții și servicii

I.S.e. - existent

I.S.p. - propus

P - Zonă parcuri și spații verzi

P.e. - existent

P.s. - sport

P. p. - protecție



G - Zonă gospodărie comunală

G.c. - cimitire

G.s. - salubritate

A - Zonă unități agricole

A.e. - existent

A. p. - propus

I - Zonă unități industriale

I.e. - existent

I.p. - propus

ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

TF – terenuri forestiere

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TC – terenuri ocupate de cai de comunicație

TN – terenuri neproductive

TS – terenuri cu destinație specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Situarea în teritoriul comunei HLIPICENI a unităților teritoriale 1, 2, 3 este prezentată în schemele anexate Regulamentului.

Tipurile de subzone:

- Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- **Lm.e.**
- Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- **Lm.p.**
- Subzona cu locuințe colective existente în blocuri
- **Lb.**

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Utilizările permise:

- Locuințe individuale în subzonele : - L.m.e. și L.m.p.
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Amenajări necesare funcțiilor complementare (comerț și servicii):

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.
- Locuințe individuale permise cu condiția existenței unui "Plan urbanistic zonal" a unui "Plan urbanistic de detaliu" sau a unui "Plan de lotizare" aprobat pentru zonele introduse în intravilan.

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- Locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate ;
- Unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice ;
- În zona protecției albiilor – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;

- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de Platformele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

- Față de aliniament (definit ca linie de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) construcțiile pot fi amplasate după cum urmează:
 - pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
 - retras față de aliniament când se înscrie în regimul de aliniere existent;
 Se recomandă pentru construcțiile nou construite o retragere de 4 - 6 m față de aliniament pentru a se realiza o protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la intersecții retrageri corespunzătoare pentru asigurarea vizibilității.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor.
Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă ($L = H/2$) dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții :
 - clădirea se lipește de două calcane în vecinătate formând front continuu la stradă ;
 - clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate , caz în care se păstrează pe celelalte laturi $L = H/2$ față de limita de proprietate , dar nu mai puțin de 3,0 m ;
 Distanța minimă de 3 m menționată în cazurile de mai sus , se majorează după cum urmează:

- 4,0 m , în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii ;

- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei proprietăți productive existente pe parcela vecină.

- Pentru a fi construibilă o parcelă pentru locuință, trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă o suprafață minimă de 150 mp;

- să aibă un front la stradă de minim :

-6 m în cazul locuințelor înșiruite (cu 2 calcane laterale);

-9 m în cazul locuințelor cuplate (cu 1 calcan lateral, o fațadă laterală)

-12 m în cazul locuințelor izolate (4 fațade).

- în cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m în cazul locuințelor cuplate (cu un calcan) respectiv 15,0 m în cazul locuințelor izolate (cu 4 fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme neregulate.

- În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri ($L = H/2$) dar nu mai puțin de 3 m.
- Anexele locuințelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limită de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.
- Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (parcelă de colț) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
- În cazul drumurilor cu circulație intensă accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.
- Accesese în subzonele L.m.p. se vor rezolva prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior, în conformitate cu prevederile PUG .

Se vor realiza:

- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele

cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Orice construcție nouă , destinată locuirii , trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile , de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.
- In situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau canalizare se admite:
 - alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
 - evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare .
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile.
- Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale .

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizare a noilor construcții cu construcțiile învecinate (materiale, goluri, regim de înălțime, detalii de arhitectură , conformarea acoperișului , materialul de învelitoare etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul de ocupare a terenurilor (POT) exprimă limita maximă de suprafață, permisă a fi ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțelege: clădiri, anexe gospodărești, suprafața căilor de acces și staționare a vehiculelor.

Practic POT exprimă cât (%) din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată de construcții, restul reprezentând spații libere .

Pentru subzonele L.m.p. se stabilește:

POT - max. 20 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Prin asocierea POT și CUT se poate controla densitatea construcțiilor într-o zonă funcțională.

In funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, se stabilește:

Pentru subzonele L.m.p. se stabilește:

CUT - max. 0,6 mp. Adc/mp teren

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;

Toate parcajele se vor asigura în afara drumului public.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

C - ZONA CENTRALA

Situarea în teritoriul UTR - urilor 1, 2 ,3 este prezentată în schemele anexate Regulamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii, cultură, sănătate, culte, sport etc.

Funcțiunile complementare ale zonei

- locuințe, accese drumuri, parcaje.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor conform zonelor functionale :

- L - locuințe
- IS - instituții publice și servicii
- CC - căi de comunicație

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- unități publice și servicii existente - SUBZONA I.S.E.
- unități publice și servicii propuse - SUBZONA I.S.P.

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general:
 - administrative și servicii;
 - învățământ și educație;
 - sanitare;
 - cultură;
 - culte;
- administrative
- comerciale și prestări servicii;
- turism;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Recreere;



- **Agrement;**

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Instituții publice sau servicii cu condiția existenței unui PUZ sau PUD aprobat în subzonele I.S.p. în UTR1, UTR2, UTR3 și UTR4.
- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Utilizări interzise:

- Unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice ;
- Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei ;
- Amplasarea de chioșcuri pe domeniul public.

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu inundații, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Orientarea față de Platformele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Caracteristicile parcelelor ce pot deveni construibile pentru instituții publice sau servicii de orice fel cer:

- să aibă o suprafață minimă de 150 mp ;
- să aibă un front la stradă de minim:
 - 9, ° m - în cazul clădirilor cuplate (1 fațadă laterală) ;
 - 12, ° m - în cazul clădirilor izolate (4 fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate .

Amplasarea în interiorul parcelei

- este impusă de o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii ($L = H/2$) dar nu mai puțin de 3 m, distanță ce se majorează la 4,0 m în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de locuire.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele impun respectarea unor distanțe minime între clădirile nealăturate, care să permită:

- întreținerea acestora ;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor : iluminatul natural ,însorire , salubritate , securitate .

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent);

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament , atunci când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament, când se înscrie în regimul de aliniament existent.

Se recomandă o retragere de 4,0 - 6,0 m față de aliniament , iar la intersecții retragerile minime asigurării vizibilității .

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.
- Pentru o parcelă alăturată la mai multe drumuri (ex. parcelă de colț) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis .
- In cazul drumurilor cu circulație intensă (drum județean) accesul la acesta a mai multor parcele se poate prelua printr-un drum local.
- Accesele în subzonele I.S.p. se vor rezolva prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior PUG-lui .

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

Condițiile de echipare edilitară impuse oricărei construcții noi, destinate serviciilor sau instituțiilor publice, privesc racordarea la rețeaua publică a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

- In cazul în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau canalizare se admite:
 - alimentare a cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
 - evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus, sunt neconstruibile.

- Racordarea la rețele tehnico-edilitare se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- nu va depăși 10,0 m la cornișă decât în cazuri bine argumentate de o documentație de urbanism (PUD). Pentru subzonele în care urmează să se elaboreze documentații de urbanism, acestea vor stabili și nivelul optim de înălțime.
- În cazuri speciale, când se dorește depășirea nivelului de înălțime propus, aceasta se va putea susține printr-un PUD și aprobat conform Legii.
- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenurilor

- Se va respecta:

POT maxim – 50%

CUT - max. 1,5 mp

Adc/mp teren

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spații verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;

- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

Împrejmui

- Se recomandă împrejmui tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

Funcția predominantă - unități de producție agricolă și industrială compuse din:

- unități agricole existente SUBZONA Ae
- unități agricole propuse SUBZONA Ap
- unități industriale și de depozitare existente SUBZONA Ie
- unități industriale și de depozitare propuse SUBZONA Ip
- În fiecare situație în parte se recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați caracterului general al străzii.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freactice;

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe ;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei pentru clădirile din subzona "A" și "1" se va respecta distanța minimă de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,00 m.
- Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane, spre parcela unității de producție.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleași parcele trebuie să asigure distanțe suficient de mari pentru a permite:

- întreținerea acestora;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient

în utilizarea construcțiilor :

- iluminare naturală ;
- însorire ;
- salubrități .
- Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădire de pe aceeași parcelă va fi de $L=H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte) dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane, spre parcela unității de producție.

Accesele pentru clădirile agricole și industriale trebuie să fie asigurate dintr-o cale de circulație publică în condițiile în care să fie permis accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Funcțiuni complementare :

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente :
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- servicii compatibile funcțiunii zonei;

Utilități permise

- activități productive, agricole, agroindustriale și industriale;

Utilități interzise

- realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatice;
- unități a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DJ a activităților care prin natura lor au un aspect neplăcut: depozit de deșeuri, combustibili solizi, etc : astfel de unități vor fi mascate prin perdele de protecție, respectiv vegetație medie și înaltă.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelelor vor fi stabilite conform necesităților tehnologice și normelor specifice .
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face astfel:
 - unitățile nepoluante amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective ;

Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT).

- Indicatorii maximi admiși pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului local.

Se propun: POT - max. 50%

CUT - max . 1,5 mp Adc/mp teren

Înălțimea construcțiilor se propune a fi limitată la 15,0 m. In cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al consiliului local, înălțimea poate fi depășită.

Condițiile de echipare edilitară necesare pentru orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole, impun racordarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare .

Aspectul exterior al construcțiilor va fi compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile constructii să se armonizeze cu clădirile învecinate .

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcționale

- Ppp – spații plantate publice;
- Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- Ppf – plantații forestiere;

Funcțiunea predominantă - spații verzi amenajate sau naturale, este compusă din :

- parcuri SUBZONA P
- parcuri sportive SUBZONA P.S.
- parcuri de protecție SUBZONA P.p

Funcțiuni complementare instituțiilor publice sau servicii nepoluante care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază al zonei.

Utilizările permise

- amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente
- perdele de protecție:
 - spre zonele de circulație rutieră ;
 - între zonele funcționale incompatibile
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- amplasamente de monumente de artă plastică monumentală

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumtației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în deocumtația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

- construcții și amenajări care depășesc 10 % din suprafața spațiului plantat.
- traversări de circulații carosabile
- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulată 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

- GCc – cimitire;
- GCse – depozit de deșeuri menajere închis în 2009 și propus spre ecologizare;
- GCp - Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

Funcțiunea predominantă construcției și instalațiilor necesare bunei gospodării a localităților și cimitire, cuprinde :

- cimitire existente SUBZONA Ge
- amenajări, salubritate, platforme gunoi SUBZONA Gs

Funcțiuni complementare - nu se recomandă

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire – agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;

- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.
 - La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - Gospodariile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
 - Amplasarea Platformelor de colectare a gunoii astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
 - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoii stradale;
 - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- TEel – zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică :
- TEe - stație de epurare

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de :
 - Distanțele minime de protecție sanitară ;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizari interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

Zone de protecție instituite

- **Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.**
- **Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.**
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC E-ON ELECTRICA SA
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi **pe o distanță de 300m față de limita de proprietate**, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control vor fi conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior va fi ameliorat prin utilizarea perdelelor de vegetație pentru incinte le vizibile din drumurile publice.

C.C. - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

Cr - căi rutiere

- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

Funcțiunea predominantă

- căi de comunicație rutiere - SUBZONA C.c.r.

Funcțiuni complementare

- servicii compatibile funcției de bază a zonei

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;

- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 - Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
 - Amenajări de intersecții pînă la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
 - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m;
 - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;
- Împrejmuiri
- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

ZONA AGRICOLA SI GRADINI IN INTRAVILAN

- Terenurile agricole din intravilan pot avea următoarea destinație:
 - grădini, livezi, arabil ;
 - constructii
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan, este permisă (vezi anexa 1) pentru toate tipurile de construcții conform indicațiilor din prezentul REGULAMENT pentru fiecare UTR în parte conform prezentării grafice din planșa 4 cât și a TABEL ULUI CU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ (CAP.IV).

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din RGU.

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Dupa forma de proprietate, fondul forestier national este constituit din fondul forestier proprietate publica a statului, fondul forestier proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale (comune, orase, municipii), fondul forestier proprietate privata a unitatilor de cult (parohii, schituri,manastiri), a institutiilor de învățământ sau a altor persoane juridice, fondul

- forestier proprietate privata indiviza a persoanelor fizice (fosti composesori, mosneni si razezi sau mostenitori ai acestora) si fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice.

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national, în suprafata de 6,3 mil. ha este foarte diferit. Accesibilitatea medie, masurata prin indicatorul „indice de desime” (m/ha fond forestier) este de 6,2 m/ha.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executarii construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei Reditu va trebui să țina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310 28.06.2004, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".
- Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

- Drumurile naționale constituie rețeaua principală de căi de transport a României, asigurând legătura între principalele localități ale țării. Rețeaua de drumuri județene leagă centrele principale la nivel de județ, având rolul de a colecta și dirija către drumurile naționale traficul rutier local.
- Rețeaua stradală ce străbate comuna Șcheia este distribuită în mod judicios în funcție de normativ, cât și de necesarul de căi comunicație din interiorul teritoriul administrativ.

Căi de circulație rutieră

Rețeaua principală de căi de comunicație care străbate comuna Hlipiceni:

- DJ 282- travează satul Hlipiceni și realizează legătura între Botoșani și Iași;
- DC 47 - face legătura între satul Hlipiceni și satul vecin Gârbești;
- DC 38 – face legătura între satele Hlipiceni și Victoria și continuă traseul spre satul vecin Caruz;
- DC 38A – face legătura dintre satele Victoria și Dragalina

Circulația între localitățile comunei precum și între comuna Hlipiceni și comunele învecinate e face prin intermediul drumurilor comunale și a celui județean.

Căi de comunicație feroviare

Comuna Hlipiceni este străbătută de calea ferată Iași-Botoșani, cu stații la Mogoșești, Potângenii și Larga Jijia.

Drumuri forestiere

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national demonstrează faptul ca sunt foarte multe suprafețe de fond forestier, la aceasta data, în care practic accesibilitatea pe

drum auto-forestier, pentru diverse lucrari specifice activitatii de silvicultura, pentru actiuni de prevenire si stingere a incendiilor, este imposibila.

- În acelasi timp, ca urmare a efectului procesului de retrocedare a padurilor catre fostii proprietari, în circa jumătate din suprafata de fond forestier ramasa ca proprietate de stat, administrata de Regia Nationala a Padurilor-Romsilva, indicele de desime este deosebit de scazut (sub 2m/ha).

- Ca atare, în situatia în care, în aceste suprafete de padure este necesara interventia prin lucrari de exploatare a masei lemnoase, lipsa drumurilor auto-forestiere determina costuri de productie deosebit de mari.

- Prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier national, Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 183 din 23 martie 2010 se precizează că:

Fondul de accesibilizare a padurilor se utilizeaza pentru:

- a) proiectarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere;
- b) proiectarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente;
- c) executarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere noi;
- d) executarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente.

(Art. 6)

Finantarea realizarii drumurilor forestiere se asigura din urmatoarele surse:

- a) fondul de accesibilizare a padurilor
- b) bugetul de stat;alte surse, potrivit legii.(Art. 7)

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

TS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SAT HLIPICENI

UTR. 1a

ZONA CENTRALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Is a - PRIMARIA

Is i - SCOALA CU CLASELE I-VIII

Is i - GRADINITA

Is ct - BISERICA

Is i - SCOALA CU CLASELE I-IV

Is co - MAGAZINE MIXTE

Cr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Is s - DISPENSAR UMAN

Lm - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (PARTER, PARTER +1 ETAJ)

Propus:

Cabinet stomatologic

Dispensar animal

Magazin universal

Spatii verzi

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit inserții si reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – dupa întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV



SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la strada de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Hlipiceni și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR. 1b

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1 nivel, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Lm.e. - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)

Lm.p. - Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)

Lb. - Subzona cu locuințe colective existente în blocuri

IS i - GRADINITA;

IS co - MAGAZINE MIXTE;

Cr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ;

GCc - CIMITIR

Te - BAZIN DE APA

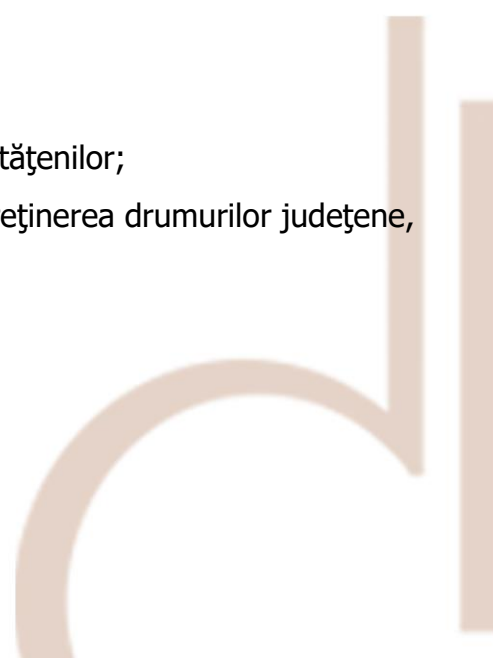
Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce

dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având

- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri judetene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce

dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Hlipiceni și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR. 1d GOSPODARIE APA

SAT VICTORIA

UTR. 2a ZONA CENTRALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Is i - SCOALA CU CLASELE I-VIII

Is i - GRADINITA

Is ct - BISERICA

Is co -MAGAZINE MIXTE

Cr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Lm - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (PARTER, PARTER +1 ETAJ)

Propus:

Magazin universal

Spatii verzi

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit inserții si reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – dupa întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la strada de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;

- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Hlipiceni și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR. 2b

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1 nivel, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Lm - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (PARTER, PARTER +1 ETAJ)

IS co -MAGAZINE MIXTE;

Cr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ;

Is s - DISPENSAR ANIMAL

Sp - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

GCc - CIMITIR

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;

- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Hlipiceni și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

SAT DRAGALINA

UTR. 3a

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Is i - SCOALA

Is ct - BISERICA

Is co -MAGAZINE MIXTE

Cr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Lm - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (PARTER, PARTER +1 ETAJ)

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice si de stabilitate versanti care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum judetean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;

- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Hlipiceni și Consiliul Județean Botoșani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

